



GESCHÄFTSBERICHT 2017

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT KLEEFELD-BUCHHOLZ EG, HANNOVER

→ IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG
Berckhusenstraße 16
30625 Hannover
Telefon 05 11 / 5 30 02-0
Telefax 05 11 / 53 70 70
Postfach 61 02 20
30602 Hannover
info@kleefeldbuchholz.de
www.kleefeldbuchholz.de

GRÜNDUNG DER GENOSSENSCHAFT

18.03.1894

EINTRAG IN DAS GENOSSENSCHAFTSREGISTER

Hannover GnR 202

GERICHTSSTAND

Hannover

PRÜFUNGSVERBAND

Verband der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft in Niedersachsen
und Bremen e.V. (vdw)

VERANTWORTLICH FÜR DEN INHALT

Vorstand, Wohnungsgenossenschaft
Kleefeld-Buchholz eG

KOORDINATION

L. Sender, Wohnungsgenossenschaft
Kleefeld-Buchholz eG

KONZEPTION UND LAYOUT

polkehn-design.de, Hameln

FOTOS

Daniel Junker, www.junkerphoto.de,
Hans & Jung GbR

DRUCK UND VERARBEITUNG

Quensen Druck + Verlag GmbH & Co. KG,
Hildesheim

DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

- 2 → Vertreterinnen und Vertreter der Genossenschaft
- 3 → Vorstand
- 3 → Aufsichtsrat

LAGEBERICHT

- 4 → Grundlagen des Unternehmens
- 4 → Wirtschaftslage
- 6 → Wohn- und Immobilienmarkt Stadt Hannover und Umland Hannover
- 8 → Die Genossenschaft
- 8 → Geschäftsergebnis
- 9 → Vermietung
- 9 → Betriebskosten
- 10 → Neubau
- 10 → Bestandspflege und Modernisierung
- 12 → Mitgliederentwicklung und -pflege
- 12 → Personal

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

- 13→ Vermögenslage und Kapitalstruktur
- 13→ Finanzlage
- 14 → Ertragslage

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

- 15 → Prognose-, Chancen- und Risikobericht

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

- 20 → Bilanz zum 31. Dezember 2017
- 22 → Gewinn- und Verlustrechnung 2017

ANHANG

- 24 → A. Allgemeine Angaben
- 24 → B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 26 → C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
 - 26 → I. Bilanz
 - 26 → Verbindlichkeitspiegel
 - 28 → II. Gewinn- und Verlustrechnung
- 28 → D. Sonstige Angaben
- 30 → Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 31 → Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz zum Geschäftsjahr 2017



VERTRETER/INNEN DER GENOSSENSCHAFT

Horst Behrendt
Arensborgstr. 1
30625 Hannover

Gerd Böhnstedt
Heidering 10
30625 Hannover

Frank Bonath
Defreggerstr. 22
30655 Hannover

Dr. Friedrich Borchers
Wilhelm-Tell-Str. 89
30629 Hannover

Elfriede Böttner
Berckhusenstr. 28
30625 Hannover

Dagmar Bruse
Warnemünder Weg 15 C
30625 Hannover

Frank Burgey
Tieckstr. 10 A
30625 Hannover

Hans-Joachim Dix
Franklinstr. 12
30177 Hannover

Steffen Ellmer
Pertzstr. 14
30625 Hannover

Dietmar Feise
Maneckestr. 10
30625 Hannover

Wolfgang Fernekohl
Hitzackerweg 9 A
30625 Hannover

Manfred Fiedel
Schulze-Delitzsch-Str. 7
30625 Hannover

Anke Fischer
Pertzstr. 20
30625 Hannover

Jonas Flemming
Luise-Kaschnitz-Weg 36
30629 Hannover

Hans-Peter Fuchs
Schlegelplatz 5
30625 Hannover

Katharina Gatz
Klaus-Groth-Str. 5
30655 Hannover

Hans Joachim Gatz
Klabundestr. 36 B
30627 Hannover

Monika Gehle
Berckhusenstr. 39
30625 Hannover

Annelies Gieseler
Strelitzer Weg 8
30625 Hannover

André Gleich
Tieckstr. 15
30625 Hannover

Peter Gottwald
Droste-Hülshoff-Weg 37
30629 Hannover

Katrin Hampe
Warnemünder Weg 15 C
30625 Hannover

Gert Heisrath
Lützeckenstr. 6
30625 Hannover

Frank Herrmann
Klopstockstr. 11
30177 Hannover

Dieter Herrmann
Brelinger Hof 6
30625 Hannover

Wolfgang Jorrens
Schlegelplatz 9
30625 Hannover

Michael Koepke
Maneckestr. 7
30625 Hannover

Iris Kosbab
Bussestr. 21 A
30655 Hannover

Harald Lindenmann
Klabundestr. 30 D
30627 Hannover

Irene Makowski
Boiestr. 2
30177 Hannover

Alexander Makowsky
Meitnerstr. 2
30627 Hannover

Sergio Merz
Corinthstr. 1
30655 Hannover

Jürgen Meyer
Kleestr. 19
30625 Hannover

Ralf Michaelis
Lenbachplatz 5
30655 Hannover

Fred Möller
Schulze-Delitzsch-Str. 21
30625 Hannover

Jörg Mössinger
Tieckstr. 2
30625 Hannover

Ricarda Puschky
Spilckerstr. 8
30625 Hannover

Rüdiger Rehbein
Heidering 16
30625 Hannover

Michael Reinhardt
Lehrter Str. 48
30559 Hannover

Dagmar Reiß
Widemannstr. 16
30625 Hannover

Dagmar Roselieb
Ahldener Str. 5
30625 Hannover

Hans-Dieter Sawade
Talaverastr. 12
30163 Hannover

Alexander Schendera
Andersenstr. 7
30177 Hannover

Dieter Schmutzler
Albrechtstr. 22
30627 Hannover

Claudia Schütz
Droste-Hülshoff-Weg 35
30627 Hannover

Astrid Stratenschulte
Robert-Weise-Str. 26
30952 Ronnenberg

Gesa Stühmann
Lützeckenstr. 19
30625 Hannover

Jonas Stühmann
Arensbergstr. 4
30625 Hannover

Margrit Tappiser
Berckhusenstr. 79
30625 Hannover

Marianne Thiem
Am Kalkofen 5
30952 Ronnenberg

Martina Totzke
Am Plessenfelde 7
30659 Hannover

Cornelia Weber
Hitzackerweg 9
30625 Hannover

Bernd Wiese
Aubryweg 6
30629 Hannover

Detlef Wittenberg
Maneckestr. 5
30625 Hannover

Manfred Wuttig
Spilckerstr. 3
30625 Hannover

Tanja Zimmer-Heider
Corinthstr. 7
30655 Hannover



VORSTAND UND AUF SICHTSRAT



Dipl.-Kfm. Christian Petersohn
Vorstandsvorsitzender



Dr. Eckart Galas
Aufsichtsratsvorsitzender

VORSTAND

Dipl.-Kfm. Christian Petersohn, Vorsitzender
Dipl.-Ing. Achim Böslér
Dipl.-Finanzwirt Wolfgang Sievers (bis 10.01.2018)
Birgit Ballweg (ab 10.01.2018)

AUF SICHTSRAT

Dr. Eckart Galas, Vorsitzender
Volker Deiters, Stellvertreter
Birgit Ballweg
Regina Fiedel
Martin Napp
Martin Niegel,
Martina Pabst
Norbert Puschky
Wolfgang Schmiedel
Kay Stühmann



LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS- UND GESCHÄFTS- VERLAUF

DIESEN LAGEBERICHT ERSTATTEN WIR UNTER ANWENDUNG DES DRS 20.

Wirtschaftslage

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2017 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das

robuste Wachstum des Jahres 2016 (+1,9 %) fort. Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist in 2017 in fast allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Mit dem Gesamtdurchschnitt entwickelte sich das Baugewerbe um +2,20 % nach +2,8 % im Vorjahr.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, mit 10,8 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 % (Vorjahr 0,8 %). Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr zwischen 2 und 2,5 % liegen.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht – der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2017 im Vergleich zum Vorjahr rund 638.000 Personen oder 1,5 % mehr erwerbstätig als im Vorjahr.

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank 2017 auf 5,7 % (Vorjahr = 6,1 %). Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und die zuletzt höhere Zuwanderung konnten negative demografische Effekte bislang ausgleichen. Das kontinuierliche

Wirtschaftswachstum und die Arbeitssituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Die Nettozuwanderung lag 2016 um 56 % niedriger als 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war. Anhand bisher vorliegender Daten ist auch 2017 von einer weiteren sinkenden Nettozuwanderung auszugehen.

Obwohl die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Deutschland erneut negativ war, hat sich die Bevölkerung bis Ende 2016 auf 82,5 Mio. Einwohner als Folge der hohen Zuwanderung erhöht. Die Einwohnerzahl verteilte sich auf 40,8 Mio. Haushalte. Die Zahl der Asylsuchenden ist deutlich zurückgegangen, rund 222.700 Asylanträge wurden 2017 gestellt – davon 198.300 Erstanträge. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Rückgang um 70 %.

Der Wohnungsbau bleibt ein wichtiger Wirtschaftsfaktor und hat deutlich zum Wachstum beigetragen (+3,5 %). Das Bauvolumen hat gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (+6,5 %). In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen rund 215 Mrd. Euro (+7,4 %). Es wird jedoch erwartet, dass sich infolge des knappen Grundstücksangebots und bereits sehr gut ausgelasteter Baukapazitäten der Investitionsschwerpunkt mehr in Richtung Sanierung/Modernisierung verschiebt.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv.

Die Zinsen für Baugeld sind nach geringfügigen Steigerungen im letzten Geschäftsjahr weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2018 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft nach übereinstimmenden Erhebungen weiterhin positiv.



2017 wurden nach bisherigem Stand der Bau von 313.700 Wohnungen genehmigt (-7,8 % gegenüber dem Vorjahr). Im reinen Neubau, Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen sind ausnahmslos sinkende Genehmigungszahlen zu verzeichnen. Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Gedämpft wird die Erwartung insbesondere durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung. Unklar bleibt auch die weitere Zinsentwicklung; bei steigenden Zinsen ist mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen.

❖ Wohn- und Immobilienmarkt Stadt Hannover und Umland Hannover

Erstmals in der Geschichte der Region Hannover ist die Bevölkerung auf mehr als 1,2 Mio. Menschen angestiegen. Der Zuwachs in der Region ergibt sich vor allem durch die Entwicklung in der Stadt Hannover. Die Landeshauptstadt zählte zum Jahresende rund 554.400 Einwohner. Das macht ein Plus von 2.200 Bürgern im Vergleich zu 2016.

Die Mietpreise in Hannover und der Region steigen im Vergleich zu anderen Metropolen nur moderat an. Die Region Hannover hat zuletzt Anfang 2017 einen aktualisierten Mietspiegel für die Kommunen der Region vorgestellt. Insgesamt ist die durchschnittliche nach Wohnlage gewichtete Nettokaltmiete in der Landeshauptstadt gegenüber dem Mietspiegel 2015 um 5,5 % je qm Wohnfläche und Monat auf 6,51 Euro/qm gestiegen. Losgelöst vom Mietspiegel steigen die Mieten im Spitzensegment weiter an. Bei der Wiedervermietung gut gelegener und neuwertiger Bestandswohnungen sind demnach Mieten von 11,80 Euro/qm erzielbar, für Wohnungen in Neubauten erhöhen sich die erzielbaren Mieten sogar auf 15,00 Euro/qm und mehr.

Das Angebot kann die Nachfrage nach vor allem preiswerten Wohnungen nicht befriedigen. Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft haben sich gemeinsam

darauf verständigt, den Wohnungsbau über alle Nachfragesegmente deutlich zu steigern. Die schnelle Schaffung von Baurecht und die Bereitstellung von Mitteln für geförderten Wohnungsbau sollen dabei helfen, in den nächsten Jahren ausreichend Wohnraum zu schaffen. Bis 2020 ist mit ca. 5.000 neuen Wohnungen zu rechnen. Davon sollen mindestens 25 % öffentlich gefördert werden, 25 % als Eigentumsobjekte sowie 50 % als freifinanzierter Geschoßwohnungsbau entstehen.

Dabei ist jedoch festzustellen, dass in Hannover die Wohnungen im Preissegment über 12,00 EUR netto Kaltmiete bereits jetzt schon nur noch schwer zu vermarkten sind. Die Realisierung von Neubauinvestitionen in Hannover stellt sich im freifinanzierten Bereich aufgrund der derzeitigen Marktsituation, der Baukostenentwicklung und der hohen Auflagedichte der Bauverwaltung als äußerst schwierig dar. Die wechselseitigen Abhängigkeiten zwischen erhöhten Auflagen und den damit verbundenen Kostensteigerungen, die wiederum zu Höchstmieten im freifinanzierten Bereich beitragen, werden seitens der Politik und Verwaltung offensichtlich in Kauf genommen. Für die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz können Investitionen in diesem Bereich – wenn überhaupt – nur als Ausnahme in Betracht kommen.

Die steigende Nachfrage nach modernen aber auch bezahlbaren Wohnungen im Umland von Hannover, verknüpft mit dem Wunsch nach Innenstadtnähe und mobilitätsgerechtem Wohnraum, sehen wir als große Herausforderung und Chance für unsere Genossenschaft.

Auf Basis eines von Vorstand und Aufsichtsrat bereits in 2016 gefassten Grundsatzbeschlusses hat die Wohnungsgenossenschaft in 2017 ihren Investitionsradius erfolgreich auf das Umland von Hannover ausgeweitet. Die Wohnungsgenossenschaft hat in Laatzen zwei sechsstöckige Mehrfamilienhäuser vermarktet. Diese strategische Neuausrichtung wird unsere Wohnungsgenossenschaft konsequent weiterführen. Dabei ist die Barrierefreiheit, energetische Effizienz sowie die Schaffung bedarfsgerechter Wohnungsgrundrisse von entscheidender Bedeutung. Zielgruppen unserer Wohnungsgenossenschaft sind traditionell und auch künftig Haushalte mit kleinem und mittlerem Einkommen, die in sozial ausgewogenen Quartieren sicher, zeitgemäß und vor allem bezahlbar leben können.

••••• Selbstverständlich bleibt die Bestandsentwicklung für unsere Genossenschaft neben der Neubautätigkeit wie bisher ein ganz wichtiges Handlungsfeld. Auch wenn die Bestandssanierung bezüglich der Anforderungen an Barrierefreiheit und energetischer Standards nur bedingt umsetzbar ist, werden wir weiterhin umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in unserem Bestand durchführen. Daneben werden wir auch Neubaukonzepte mit Grundstückverdichtungen auf eigenem Grund und Boden verfolgen.

Die Genossenschaft

Die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz ist mit Sitz in Hannover am 18.03.1894 gegründet und unter der Nr. 202 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hannover eingetragen worden.

Unser Unternehmen verfügt über 4.239 (Vorjahr 4.195) eigene Wohnungen, 72 (Vorjahr 73) gewerbliche Einheiten und 610 (Vorjahr 593) Garagen. Der Wohnungsbestand hat sich in 2017 durch die Fertigstellung des letzten Hauses im vierten Bauabschnitt des Neubauprojekts SüdSüdWest und dem Neubau im Kurt-Schumacher-Ring 1 (10 Wohnungen) erhöht. Die Veränderung bei den Gewerbeeinheiten ergibt sich aus der Zusammenlegung von Gewerbeeinheiten in der Grillparzerstraße 10. Die Veränderung bei den Garagen resultiert aus der Fertigstellung der Tiefgarage im Neubauprojekt SüdSüdWest.

Als Wohnungsgenossenschaft stehen wir für hohe Werte und ein großes Maß an Solidarität. Wir fühlen uns in erster Linie unseren Mitgliedern verpflichtet. Ihnen wird – unabhängig von ihrer jeweiligen Lebensphase – ein sicheres und zeitgemäßes Zuhause in lebendigen Quartieren zu fairen Mieten ermöglicht. Die Strategie der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz ist nicht auf eine Gewinnmaximierung ausgerichtet. Sie bleibt weiter-

hin von Vernunft und Nachhaltigkeit bestimmt. Den Bestand kontinuierlich zu pflegen und zu erweitern ist für die Genossenschaft eine Verpflichtung.

Mit dem Geschäftsjahr 2017 ist es der Genossenschaft wiederholt gelungen, ihre ausgezeichnete Positionierung in Hannovers Wohnungswirtschaft zu festigen.

Geschäftsergebnis

Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen wir unsere Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Wir orientieren uns am langfristigen Erfolg unserer Investitionen, vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit. Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung der Genossenschaft positiv, da unser Wohnungsbestand durch die Lagen, Ausstattung und das Preisniveau langfristig attraktiv bleiben wird.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.161,8 TEUR ab.

Gegenüber dem vorsichtig geplanten Jahresüberschuss von 4.191,0 TEUR ergab sich eine Planabweichung in Höhe von 29,2 TEUR.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, stellt die folgende Tabelle dar:

Jahresüberschuss	2017 TEUR	Geplant TEUR	Vorjahr TEUR
Jahresüberschuss	4.161,8	4.191,0	4.258,5
Sollmieten	19.927,7	19.929,0	19.407,4
Instandhaltung/Modernisierung	6.946,5	7.020,0	6.659,1
Abschreibungen	3.479,8	3.486,0	3.341,4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.327,9	2.234,0	2.357,6

❖ Vermietung

Die Vermietung unserer Wohnungen konnte auch im Geschäftsjahr 2017 erfolgreich fortgesetzt werden. Dieser Erfolg ergab sich durch die anhaltend hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt sowie den seit vielen Jahren betriebenen umfangreichen Investitionen in unserem Wohnungsbestand. Die daraus resultierende Kundenzufriedenheit hat einen niedrigen Leerstand und eine geringe Fluktuation zur Folge.

Zum Abschluss des Geschäftsjahres sind lediglich 25 (Vorjahr 38) leer stehende Wohnungen zu verzeichnen. Die Erlösschmälerungen des gesamten Geschäftsjahres betragen 241,5 TEUR (Vorjahr 267,1 TEUR), eine Verringerung um 25,6 TEUR gegenüber dem Vorjahr. Lediglich 403 Mieter (Vorjahr 388) haben ihre Wohnung im Berichtszeitraum gekündigt. Das entspricht einer Wechselquote von nur 9,51 % (Vorjahr 9,20 %). Altersbedingte Umzüge sowie ein Orts- und Arbeitsplatzwechsel sind die häufigsten Kündigungsgründe.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung des Bestandes haben sich um 313,4 TEUR auf 24.537,3 TEUR erhöht. Die Erhöhung der Sollmieten in Höhe von 520,3 TEUR wurde im Wesentlichen durch die moderate Erhöhung nach erfolgten Modernisierungsmaßnahmen und den Mieteinnahmen aus unseren Neubauten erreicht. Gegenläufig wirkten sich geringere Betriebskostenumlagen in Höhe von 445,3 TEUR aus. Dieses ergab sich aus der systematischen Umstellung von Betriebskostenpauschalen auf Betriebskostenabrechnungen.

❖ Betriebskosten

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2017 um 1,8 % gegenüber 2016 und damit stärker als in den letzten vier Jahren. Maßgeblich verantwortlich dafür waren die Energiepreise, u. a. Kraftstoffe, dagegen gingen die Preise für Gas (-2,8 %) sowie Umlagen für Zentralheizung und Fernwärme (-1,5 %) zurück. Eine nennenswerte Preiserhöhung gab es binnen Jahresfrist bei den Stromkosten (+2,0 %). Im Vergleich zum Vorjahr bewegen sich die Betriebskosten je Wohnung auf etwa gleichem Niveau, etwaige Erhöhungen fallen moderat aus.

Zum 31.12.2017 belaufen sich die Mietforderungen auf 43,4 TEUR (Vorjahr 61,0 TEUR).

Die Abschreibungshöhe auf Mietforderungen beträgt 50,8 TEUR und ist gegenüber dem Vorjahr um 28,2 TEUR gesunken.

❖ Neubau

Bereits im Juli 2017 wurde der letzte Bauabschnitt des Projekts SüdSüdWest fertiggestellt und an die Mieter übergeben. SüdSüdWest war für die Wohnungsgenossenschaft ein ganz besonderes Projekt.

Nach anfänglich vielen Überlegungen war schon vier Wochen nach Grundsteinlegung klar: Naturnah wohnen und doch gut angebunden sein – das hat Zukunft und kommt gut an. Die Investitionstätigkeit im Neubau SüdSüdWest lag im Berichtszeitraum bei 2.099,4 TEUR. Für alle vier Baufelder mit 113 Wohnungen hat die Wohnungsgenossenschaft insgesamt 29.270,4 TEUR aufgewendet.

❖ *Im Dezember 2017 wurden alle 10 Wohnungen des Neubaus im Kurt-Schumacher-Ring 1 in Misburg an die neuen Mieter übergeben. Das neue Gebäude in massiver Bauweise wurde im Niedrigenergiestandard KfW 55 errichtet. Es fügt sich sehr harmonisch in unser Quartier ein. In 2017 wurden 2.292,8 TEUR investiert. Insgesamt wurden Baukosten in Höhe von 2.680,8 TEUR aufgewendet.*

Die Wohnungsgenossenschaft hat in der Stadt Laatzen zwei sechsstöckige Mehrfamilienhäuser erworben. Sie sind ein Teil des entstehenden „Gutenberg-Quartiers“ an der Gutenbergstraße. Die Häuser mit insgesamt 46 Wohnungen werden von einem Bauträger zentral in der Nähe der alten Maschwiesen errichtet. Die Immobilien werden der Wohnungsgenossenschaft Mitte 2018 schlüsselfertig übergeben. Die Häuser werden im Niedrigenergiestandard KfW 70 errichtet. Die Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 70 und 140 Quadratmeter groß, haben alle einen Balkon oder eine Terrasse und sind barrierefrei. Die Übergabetermine für die Wohnungen sind für Juni/Juli 2018 geplant. Alle Wohnungen sind bereits vermietet.

❖ Bestandspflege und Modernisierung

Im Rahmen unserer Investitionstätigkeit hat seit Jahren die Bestandserhaltung durch geeignete Modernisierungen und Instandhaltungen erste Priorität. Wir erhalten Wohnraum für Generationen, um unseren Mitgliedern auch zukünftig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu gewährleisten. Sie sind Ausdruck einer nachhaltigen Strategie unseres Unternehmens und sichern somit die Zukunft der Genossenschaft. Auf der Basis von strukturierten Auswertungen, einer sorgfältigen Planung und einem konsequenten Kostenmanagement wird der Wohnungsbestand an die heutigen Wohnbedürfnisse angepasst. Gleichzeitig werden Fassaden, Eingangsbereiche, Aufzüge und Innenhöfe kontinuierlich aufgewertet.

Der Innenhof in der Tieck-, Klee- und Timmendorffstraße wurde überarbeitet. Die Fassaden wurden gesäubert und gestrichen, zudem wurden neue Haustüren eingesetzt und Sprechanlagen installiert. Vor den Häusern wurde der Grünstreifen saniert und Pflasterarbeiten ausgeführt. Neue Stellplätze für die Müllanlage gibt es ebenfalls.

In den Seniorenwohnungen in der Schweriner Straße 9 ist nunmehr auch der Aufzug seniorengerecht. Bis in den Keller kommt man seit dem Umbau damit. Zusätzlich wurde eine Haltemöglichkeit in der Zwischenebene des Hochparterres eingerichtet.

Zur Abrundung der Quartiersentwicklung in dem Stadtteil Kleefeld haben die Arbeiten zur zeitgemäßen Aufwertung des Nahversorgungsbereiches gegenüber des Kleefelder Bahnhofs begonnen. Als besonderen Blickfang im Quartier hat die Genossenschaft damit begonnen, die in ihrem Besitz stehende Häuserzeile hochwertig und konzept-



Ein richtiges Großprojekt war die Fassadensanierung des Hochhauses in der Albrechtstraße 22. Die alten Fassadenplatten wurden zerstörungsfrei abgebaut und die Außenwände wurden bis auf den rohen Beton freigelegt. Das Haus wurde mit ökologischer Mineralwolle neu gedämmt. Für die gute Optik sorgt ein schönes Zusammenspiel mit feinem Putz, eleganten Klinkerriemchen und besonders schönen Fensterumrahmungen. In diesem Zuge wurden alle Fenster und auch die Haustüranlage erneuert. Ein echter Hingucker.

tionell zu erneuern. Ein besonders schönes Projekt, das unter Einbindung der Grünanlagen im Bahnhofsvorbereich eine deutliche Aufwertung des Quartiers in Kleefeld mit sich bringt.

Zum Gesamtpaket der Quartiersentwicklung in Kleefeld gehört auch die Eröffnung des Restaurants „agorino“ am Ende des Jahres. Bereits nach kurzer Zeit zeichnete sich ab, dass diese neue Lokalität sehr gut angenommen wird und zur Belebung und Attraktivität im Stadtteil beiträgt. Das lange Warten hat sich zweifelsfrei gelohnt.

Eine weitere abgeschlossene aufwertende Maßnahme war die Fassadensanierung in der Huberstraße 6 mit einem neuen Wärmedämmverbundsystem und einem Aufzug, der sich jetzt zu beiden Seiten öffnet. Im Heidering 14 und 16 wurden die Vorgärten aufgewertet und die Eingangsbereiche erhielten neue Rampen – optimal für Rollatoren und Kinderwagen. Im gesamten Bestand wurden 35 neue Haustüren mit modernen Gegensprechanlagen für Sicherheit und zeitgemäßen Komfort eingebaut. Ebenso wurden diverse Treppenhäuser saniert und Briefkastenanlagen erneuert.

Der finanzielle Aufwand für die im Geschäftsjahr durchgeführten Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betrug 18.173,1 TEUR. Davon flossen in Neubaumaßnahmen 8.807,9 TEUR, in aktivierungspflichtige Modernisierungen 2.418,7 TEUR und in aufwandswirksame Instandhaltungsmaßnahmen 6.946,5 TEUR. Einschließlich zugerechneter Personal- und Sachkosten entspricht dies einem Wert von 34,54 €/qm (Vorjahr: 34,45 €/qm). Finanziert wurden die Maßnahmen mit Fremd- und Eigenmitteln.

❖ Mitgliederentwicklung- und pflege

Am 31.12.2017 hatte die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz 7.102 Mitglieder mit insgesamt 43.627 Anteilen. Gekündigt haben 192 Mitglieder mit 956 Anteilen. Durch Tod, Ausschluss, Übertragung und Kündigung weiterer Anteile verringert sich die Anzahl um 104 Mitglieder mit 838 Anteilen. Den Abgängen stehen Beitritte von 377 Mitgliedern mit 5.028 Anteilen gegenüber. Der Zuwachs der Geschäftsanteile in Höhe von 1.423,2 TEUR resultiert neben den Neuzugängen aus der Zeichnung weiterer Anteile unser Mitglieder aufgrund einer attraktiven Dividendengewährung.

❖ *Soziale Kontakte werden in Form von Mieter-Treffs in Kleefeld, Buchholz und Misburg und mehrmals jährlich stattfindenden Mitgliederfahrten gepflegt. Zur Unterbringung von Gästen unserer Mitglieder bietet die Wohnungsgenossenschaft 9 komfortabel ausgestattete Gästewohnungen an, die zu günstigen Konditionen gemietet werden können.*

❖ Personal

Neben den drei Vorstandsmitgliedern waren am 31.12.2017 insgesamt 27 Vollzeit- und 4 Teilzeitbeschäftigte sowie 3 Auszubildende bei der Wohnungsgenossenschaft beschäftigt. In 2018 wird die Genossenschaft eine weitere Auszubildende einstellen.

Durch großes Engagement und Einsatzbereitschaft tragen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter jeden Tag dazu bei, dass die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz ihren erfolgreichen Kurs fortsetzen kann. Die Qualifikation und Motivation der Mitarbeiter sind die Schlüsselfaktoren für den geschäftlichen Erfolg unserer Genossenschaft. Wir können stets flexibel und engagiert auf Veränderungen am Wohnungsmarkt und Kundenwünsche reagieren und somit den Unternehmenserfolg nachhaltig am Markt absichern.

Unsere Auszubildenden werden eng betreut. Sie lernen alle Abteilungen ausführlich kennen und wirken bereits früh eigenverantwortlich in Teilbereichen mit.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

VERMÖGENSLAGE UND KAPITALSTRUKTUR

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur der Wohnungsgenossenschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2017 und 2016 wie folgt dar:

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	117.336,0	91,8	109.585,1	93,7	7.750,9
Umlaufvermögen	10.522,9	8,2	7.319,5	6,3	3.203,4
Bilanzsumme	127.858,9	100,0	116.904,6	100,0	10.954,3
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	49.636,6	38,8	44.840,6	38,4	4.796,0
Fremdkapital, langfristig					
Verbindlichkeiten	69.080,0	54,0	63.613,0	54,4	5.467,0
Pensionsrückstellungen	2.078,7	1,6	2.084,7	1,8	-6,0
Übrige Passiva	42,6	0,0	43,6	0,0	-1,0
Kurzfristige Fremdmittel	7.021,0	5,6	6.322,7	5,4	-698,3
Bilanzsumme	127.858,9	100,0	116.904,6	100,0	10.954,3

FINANZLAGE

	2017		2016
	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzmittelbestand zum 01.01.		2.792,5	6.038,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen *)	9.307,1		7.416,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-11.302,5		-11.218,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.858,3	1.862,9	-3.245,9
Finanzmittelbestand am 31.12.		4.655,4	2.792,5
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		7.635,2	6.674,1
planmäßige Tilgungen		-1.521,5	-1.391,9

Die in 2017 durchgeführten Neubaumaßnahmen wurden mit Fremd- und Eigenmitteln finanziert. Die Fremdfinanzierung erfolgte mit langfristigen Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 6.261,9 TEUR sowie mit KfW Mitteln in Höhe von 1.000,0 TEUR.

Ertragslage

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2017 TEUR	2016 TEUR	Veränderungen TEUR
Hausbewirtschaftung	4.784,6	4.349,0	435,6
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-232,4	-100,0	-132,4
Mitgliederwesen	-202,0	-182,9	-19,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-36,9	-34,9	-2,0
Betriebsergebnis	4.313,3	4.031,2	282,1
Finanzergebnis	12,8	12,1	0,7
Neutrales Ergebnis	54,0	358,0	-304,0
Ergebnis vor Steuern	4.380,1	4.401,3	-21,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-218,3	-142,8	-75,5
Jahresüberschuss	4.161,8	4.258,5	-96,7

Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt maßgeblich die Ertragslage unserer Genossenschaft. Unser Kerngeschäft gewährleistet stabile Mieterträge, die wir mit hohen Investitionen in unsere Bestandsobjekte nachhaltig sichern und steigern.

Gegenüber dem Vorjahr verzeichnen wir um 994,9 TEUR gestiegene Erträge (davon 545,9 TEUR erhöhte Nettomieterlöse), bedingt in erster Linie durch den Bezug von Wohnungen im Neubau SüdSüdWest und Kurt-Schumacher-Ring 1 sowie Mietanpassungen nach Modernisierung. Denen stehen um 559,3 TEUR gestiegene Aufwendungen gegenüber. Gegenläufig wirkte im Wesentlichen der Anstieg der Instandhaltungskosten (Eigen- und Fremdleistungen) um 213,9 TEUR, der Verwaltungskosten um 179,2 TEUR und der Abschreibungen um 153,7 TEUR.

Der Verlust aus der Bautätigkeit (Modernisierung und Neubau) ist unverändert von den die aktivierten Eigenleistungen übersteigenden anteiligen Verwaltungskosten geprägt.

Der Verlust aus dem Sonstigen Geschäftsbetrieb sowie im Mitgliederwesen ist insbesondere auf die verrechneten anteiligen Verwaltungskosten zurückzuführen.

Das Finanzergebnis verbesserte sich um 0,7 TEUR. Das Ergebnis wird durch die Zinserträge für die Anlage der Flüssigen Mittel bei Kreditinstituten bestimmt.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt bei gestiegenem Eigenkapital 8,8 % (Vorjahr 9,8 %) und die Gesamtkapitalrentabilität 5,2 % (Vorjahr 5,0 %). Die Kennzahl EBITDA, d.h. das Jahresergebnis vor Ertragssteuern zuzüglich Fremdkapitalzinsen und Abschreibungen auf Sachanlagen, beläuft sich auf 10.107,8 TEUR (Vorjahr 10.100,5 TEUR).



PROGNOSE-, CHANCEN- UND **RISIKOBERICHT**

Der erfolgreiche geschäftspolitische Kurs der letzten Jahre soll auch in Zukunft fortgesetzt werden. Dazu gehört nach wie vor, aufmerksam Trends und Tendenzen zu studieren, die Voraussetzung dafür sind, um realistische Szenarien für die Chancen im regionalen Markt zu entwickeln. Daneben ist es notwendig, optimale interne Strukturen und Abläufe zu gewährleisten, um auf die Entwicklungen angemessen reagieren zu können. Eine lang- und mittelfristige Unternehmensplanung gehört gerade in der nachhaltig agierenden Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu den zentralen Steuerungselementen. Das in unserer Genossenschaft eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Zur Steuerung und Überwachung der Planung für das laufende Geschäftsjahr werden monatlich die wichtigsten Kennzahlen wie z. B. Sollmieten, Rückstandsentwicklung, Leerstand, Erlöschmälerungen und Investitionsbudgetüberwachung erstellt und fortgeschrieben. Dadurch sind wir in der Lage, negative Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und entsprechend gegenzusteuern.

Die anhaltende Zinsentwicklung auf noch niedrigem Niveau bei gleichzeitig steigender Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bietet uns die Chancen, in guten Lagen Neubauprojekte zu realisieren oder Bestandsobjekte zu erwerben. Die Weiterentwicklung

unseres Wohnungsportfolios werden wir dabei unter den Aspekten Bestandsmodernisierung, Verdichtung auf eigenen Grundstücken sowie der Nutzung von An- und Verkaufsoptionen betrachten.

Das Anlagevermögen ist ausschließlich durch langfristige Annuitätendarlehen mit vereinbarten Zinsbindungen von mindestens zehn Jahren finanziert. Durch die permanente Beobachtung der Zinsentwicklung wird unser Portfolio im Kapitaldienst kontinuierlich überprüft. Somit lassen sich Handlungsspielräume zur Realisierung zukünftiger Investitionen optimieren. Die Zinsbindungsabläufe für die kommenden Jahre wurden auch in 2017 überprüft und neu strukturiert. Mehrere Einzeldarlehen wurden aufgrund des niedrigen Zinsniveaus prolongiert bzw. umgeschuldet. Zur Finanzierung unserer Neubauprojekte wurden u. a. Bausparverträge abgeschlossen. Positiver Effekt ist hierbei, dass die Mittel als Sparguthaben verbucht werden und alle Zahlungsströme bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens bei niedrigen Zinsaufwendungen garantiert sind. Ein Zinsänderungsrisiko wird somit ausgeschlossen.

Preisänderungsrisiken bestehen akut nicht, da auf der Grundlage der Miet- und Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Für die Zukunft rechnen wir mit moderat steigenden Mieterlösen. Nennenswerte Leerstände und Mietausfälle sind dagegen nicht zu erwarten.

Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind. Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden. Die Genossenschaft verfügt für weitere Investitionstätigkeiten über ausreichende Beleihungsreserven.

Die Mietausfallrisiken sind als gering einzuschätzen. So betrug die Mietausfallquote (Abschreibungen aus Mietforderungen, Erlösschmälerungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen) 1,2 %. Die monatlichen Mieterlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten fließen der Wohnungsgenossenschaft überwiegend im Rahmen von Lastschriftinzügen zu.

Die kontinuierliche Risikoüberwachung und die getroffenen Vorsorgemaßnahmen führen dazu, dass keine wirtschaftlichen Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsgenossenschaft nachhaltig belasten könnten, zu erwarten sind.

Die Genossenschaft hat in den Vorjahren umfangreiche Maßnahmen zur Steigerung des Vermietungserfolges eingeleitet, die fortlaufend entsprechend der erkennbaren Notwendigkeiten angepasst bzw. erweitert werden.

Eine Portfolioanalyse, die die Standortqualität und den technischen Zustand unserer Immobilien in Bezug zum wirtschaftlichen Vermietungserfolg auswertet, wird laufend entsprechend den jeweiligen Veränderungen aktualisiert. Die gewonnenen Erkenntnisse werden unmittelbar in einer kurz- und mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung berücksichtigt. Erforderliche Budgetanpassungen werden, soweit erforderlich, vorgenommen.

Darüber hinaus hat sich unsere Wohnungsgenossenschaft laufend mit den Herausforderungen der Digitalisierung intensiv

auseinandergesetzt. Wir haben frühzeitig Anpassungsstrategien entworfen, um auf Strukturveränderungen vorbereitet zu sein. Ziel ist es, die eigene Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten und vorhandene Chancen zu nutzen. Für die Wohnungsgenossenschaft ist die Digitalisierung ein wichtiger Faktor in der Geschäfts- und Risikostrategie. So haben wir schon vor Jahren alle relevanten Grunddaten von der jeweiligen Wohnungsausstattung bis zur Erfassung der Wohnungsgrundrisse sukzessive vorgenommen. Die Digitalisierung der Mieterakten wurde realisiert und ein Handwerkerportal unseres ERP Systems wurde eingeführt. Damit können in der Bearbeitung von Aufträgen aufwendige und damit kostenintensive Bearbeitungs- und Prüfungsschritte minimiert werden. Weitere Elemente unserer Digitalisierung sind u. a. der Ausbau der digitalen Bretter, die digitalen Abnahmeprotokolle und die Verkehrssicherungs App. In 2017 wurde eine mitgliederbezogene Vorgangsbearbeitung eingeführt. Als Basis für ein modernes Kundenbeziehungsmanagement dient sie zur Erfassung, Bearbeitung, Weiterleitung und Nachverfolgung sämtlicher interner und externer Anfragen und Meldungen. Aber auch die digitalen Bretter stellen eine große Chance zur Förderung der offenen und modernen Kommunikationen mit und zwischen unseren Mitgliedern dar. Wichtig war auch der Wechsel im Herbst 2016 zum Glasfasernetz der Telekom in unseren Beständen. Das Glasfasernetz garantiert unseren Mietern High-Speed-Internet, reibungsloses zeitversetztes Fernsehen, Videostreaming oder Online-Fernsehen auf den Geräten eigener Wahl.



In ihren Wohnungsbestand plant die Wohnungsgenossenschaft auch für die nächsten Jahre umfangreiche Investitionen in die Erweiterung, Erhaltung und Modernisierung, um attraktive und dem heutigen Standard entsprechende Wohnungen zu erschwinglichen Preisen anbieten zu können.

Nach dem Kauf der beiden Häuser in der Gutenbergstraße in Laatzen mit 46 hochwertig ausgestatteten Wohnungen wird die Wohnungsgenossenschaft in 2018 den Kaufvertrag von 44 Wohnungen mit ca. 3.000 qm im Vitalquartier an der Seelhorst abschließen. Der Baubeginn ist für 2019 vorgesehen, die Übergabe der Wohnungen soll Ende 2020 erfolgen.

Wir sind davon überzeugt, dass die zahlreichen umgesetzten sowie die zukünftigen Digitalisierungsmaßnahmen unseren Unternehmenserfolg fördern und somit weiter zu einer großen Kundenzufriedenheit beitragen.

Neben Wohnungs- und Fassadenmodernisierungen sind ebenfalls erneut Balkonanbauten geplant. Ein Hauptaugenmerk wird auf der Sanierung und Verschönerung der Innenhöfe unserer Quartiere liegen. Auch die Erneuerung einer Aufzugsanlage ist im Modernisierungsplan für 2018 vorgesehen. Die Aufwertung des Nahversorgungsbereiches in Kleefeld im Bereich des Bahnhofes wird in 2018 fortgesetzt. Im Heideviertel sind umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen im Nahversorgungsbereich geplant, die die nachhaltige Zukunftsfähigkeit garantieren sollen. Nach der gelungenen Fassadensanierung der Albrechtstr. 22 hat die Wohnungsgenossenschaft die Sanierung der Hochhäuser Albrechtstraße 18 und 20 im Programm für 2018.

Mit dem gesamten Maßnahmenpaket reagiert die Genossenschaft nach wie vor auch auf die aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen wie dem demographischen Wandel, der erwarteten Bevölkerungsentwicklung in Hannover, dem Klimaschutz sowie der Sicherung von Arbeitsplätzen im Handwerk und der Verwaltung. Die Verbindung von sozialem Engagement und wirtschaftlichem Erfolg steht dabei im Vordergrund. Unsere Genossenschaft wird auch weiterhin ein krisensicherer und verlässlicher Partner für unsere Mitglieder und Geschäftspartner sein. Angesichts der nach wie vor großen Nachfrage auf den städtischen Wohnungsmärkten birgt die Bebauung in zweiter Reihe und das Schließen von Baulücken großes Potenzial.

Neben den für das Bauen relevanten Normen, zusammen mit Gesetzen, Verordnungen, Richtlinien, Satzungen etc., ergibt sich ein extrem umfangreiches und damit kaum noch überschaubares Regelwerk. Die mehr als 20.000 Bauvorschriften und die inhaltlichen Anforderungen bewirken immer höhere Bauwerkskosten. Es gilt daher zu prüfen, ob die Erweiterung unseres Wohnungsbestandes sich somit kontinuierlich entwickeln lässt.

Der Vorstand ist überzeugt, dass das Jahr 2018 erneut zu einer Steigerung des Vermietungserfolges und der Mieterzufriedenheit führen wird und somit einen wesentlichen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft beitragen wird.

Für das Geschäftsjahr 2018 rechnen wir mit aktivierungspflichtigen Investitionen in Neubauten und Bestandsobjekte in Höhe von rund 15.282,0 TEUR sowie mit Kosten für die Instandhaltung des Bestandes in Höhe von 6.640,0 TEUR. Die Finanzierung erfolgt mit 9.262,0 TEUR durch langfristige Darlehen. Die Abschreibungen werden voraussichtlich 3.786,0 TEUR und die Zinsaufwendungen 2.262,0 TEUR betragen. Unter Einhaltung dieser Budgets und der zu erwarteten Nettomieteträgen von 20.455,0 TEUR rechnen wir mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.814,0 TEUR.

Hannover, 29.03.2018

Wohnungsgenossenschaft
Kleefeld-Buchholz

Petersohn

Bösler

Ballweg



✦ JAHRESABSCHLUSS
FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR
2017

BILANZ ZUM
31.12.2017

AKTIVA

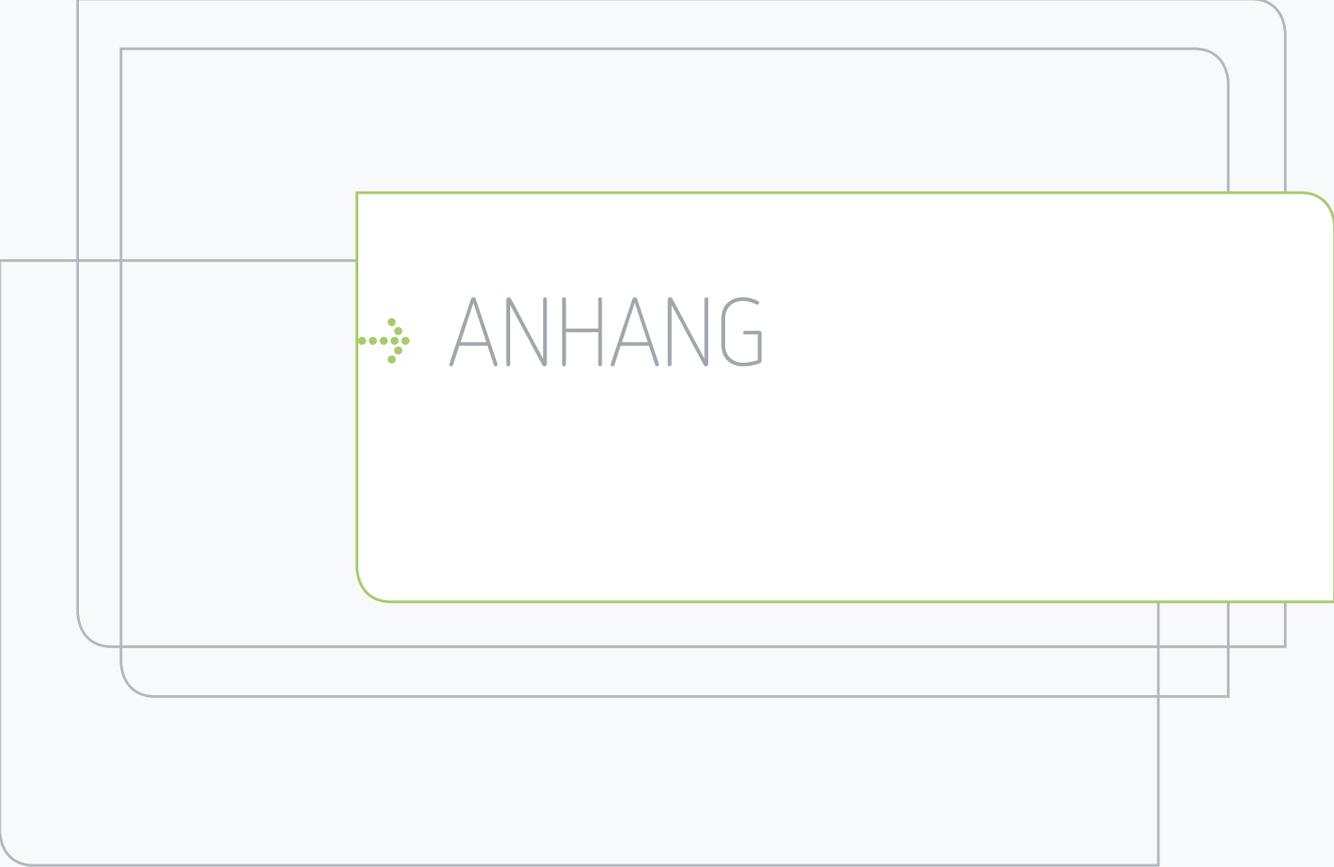
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		15.948,11	27.727,65
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	110.713.197,04		100.375.898,69
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	246.085,59		267.802,63
Grundstücke ohne Bauten	8.581,02		8.581,02
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.442,28		6.442,28
Technische Anlagen und Maschinen	50.186,05		30,15
Betriebs- und Geschäftsausstattung	122.850,44		151.657,61
Anlagen im Bau	132.114,00		7.038.072,45
Bauvorbereitungskosten	78.673,99		14.755,67
Geleistete Anzahlungen	5.960.450,36	117.318.580,77	1.692.595,36
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	1.500,00	1.500,00	1.500,00
Anlagevermögen insgesamt		117.336.028,88	109.585.063,51
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.652.954,65		2.838.417,96
Andere Vorräte	1.237,39	3.654.192,04	1.243,84
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	43.432,64		61.038,58
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.019,95		2.257,52
Sonstige Vermögensgegenstände	102.169,30	147.621,89	90.825,42
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.655.442,26		2.792.466,21
Bausparguthaben	2.039.141,20	6.694.583,46	1.506.427,78
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	26.512,13	26.512,13	26.878,45
Bilanzsumme		127.858.938,40	116.904.619,27

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		406.304,17	344.448,00
der verbleibenden Mitglieder		13.053.045,06	12.079.440,11
aus gekündigten Geschäftsanteilen		48.300,00	11.484,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 37.050,77 EUR			(42.227,89)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		5.800.000,00	5.300.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	500.000,00		(500.000,00)
Bauerneuerungsrücklage		29.828.944,82	26.605.238,58
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	3.223.706,24		(3.302.049,27)
		35.628.944,82	
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		61.913,11	43.589,53
Jahresüberschuss		4.161.793,13	4.258.459,74
Einstellung in Ergebnisrücklagen		3.723.706,24	3.802.049,27
Eigenkapital insgesamt		49.636.594,05	39.872.332,06
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		2.078.678,00	2.084.664,00
Steuerrückstellungen		245.959,34	204.159,45
Sonstige Rückstellungen		381.839,00	379.935,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		50.534.919,25	45.286.705,45
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		19.980.546,19	19.750.865,72
Erhaltene Anzahlungen		3.767.716,91	3.178.733,18
Verbindlichkeiten aus Vermietung		71.278,09	63.558,74
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.064.077,02	1.016.420,22
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 339,08 EUR davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR		97.330,55	98.966,82 (574,31)
Bilanzsumme		127.858.938,40	116.904.619,27

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.537.259,73		24.223.914,92
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	910,00	24.538.169,73	910,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		782.750,77	88.095,55
Andere aktivierte Eigenleistungen		223.692,85	313.122,22
Sonstige betriebliche Erträge		386.314,37	1.155.212,63
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		11.706.183,57	11.315.857,30
Rohergebnis		14.224.744,15	14.465.398,02
Personalaufwand			
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.645.415,73		1.586.490,54
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 121.547,44 EUR)	437.173,39	2.082.589,12	336.162,67 (29.728,82)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.479.753,75	3.341.398,33
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.225.726,80	1.723.931,90
Erträge aus anderen Finanzanlagen		82,50	60,74
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.777,24	12.092,78
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung: 80.045,00 EUR)		2.327.908,37	2.357.758,81 (84.788,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		218.294,00	142.839,40
Ergebnis nach Steuern		4.903.331,85	4.988.969,89
Sonstige Steuern		741.538,72	730.510,15
Jahresüberschuss		4.161.793,13	4.258.459,74
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		61.913,11	43.589,53
Einstellung in Ergebnisrücklagen		- 3.723.706,24	- 3.802.049,27
Bilanzgewinn		500.000,00	500.000,00



 ANHANG

❖ A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG hat ihren Sitz in Hannover, Berckhusenstraße 16, und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hannover (GnR 202).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Ver-

ordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (Formblatt VO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

❖ B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das gesamte Sachanlagenvermögen wurde zu den ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die Abschreibung, bewertet. Die Herstellungskosten beinhalten die Fremdkosten und die Eigenleistungen. Die Eigenleistungen bestehen aus Architekten- und Verwaltungsleistungen, die in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung ermittelt wurden. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen für:

- Wohnbauten linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Geschäftsbauten zwischen 2,5 und 10 %
- ein Erbbaurecht auf die Restlaufzeit
- Betriebs- und Geschäftsausstattung bzw. Waschmaschinen linear zwischen 10 und 33,3 %
- Geringwertige Wirtschaftsgüter zu 100 %

Je nach Umfang der Modernisierungsmaßnahmen wurden bei den Wohnbauten Nutzungsdauerverlängerungen bis zu 30 Jahren vorgenommen.

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bzw. dem Restforderungsbestand bewertet.

Die Materialien unter dem Posten „Andere Vorräte“ wurden zu Anschaffungswerten bewertet.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch entsprechende Abschreibung Rechnung getragen.

Geldbeschaffungskosten wurden nicht aktiviert.

Die Pensionsrückstellung wurde auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens anhand der Richttafeln 2005G von Heubeck gebildet. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 2 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,68 % zum 31.12.2017 bzw. 4,01 % zum 01.01.2017 zugrunde gelegt. Die Rückstellung beinhaltet auch die Teilwerte für Pensionsansprüche, die vor dem 01.01.1987 erworben wurden und deren Erhöhungsbetrag nach dem 31.12.1986.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB wurde bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (3,68 %) ergibt sich im Vergleich zu der Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (2,80 %) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 174.763,00 EUR.

Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die Position „Unfertige Leistungen“ weist 3.652.954,65 EUR (Vorjahr 2.838.417,96 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heiz- und Kaltwasserkosten aus.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Sämtliche Forderungen haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die „Steuerrückstellung“ beinhaltet die Belastung aus der Dividendenausschüttung für das Jahr 2017 mit der Körperschaftsteuer und dem darauf anfallenden Solidaritätszuschlag.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

Prüfungskosten	40.000,00 EUR
Interne Jahresabschlussarbeiten	49.468,00 EUR
Beitrag Berufsgenossenschaft	12.000,00 EUR
Urlaubsansprüche	16.467,00 EUR
Vertreterversammlung und Veröffentlichung	12.000,00 EUR
Noch anfallende Kosten	250.000,00 EUR

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB n. F. wurde nicht vorgenommen.

❖ C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			
	Kosten 01.01.2017 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchung EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	385.383,11	769,00	0,00	0,00
Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	179.451.857,58	2.418.661,55	53.508,66	11.315.773,20
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.366.371,82	5.841,71	0,00	-15.054,70
3. Grundstücke ohne Bauten	8.581,02	0,00	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.442,28	0,00	0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	46.947,76	0,00	0,00	54.139,95
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.067.085,79	24.775,54	0,00	0,00
7. Anlagen im Bau	7.038.072,45	4.413.371,12	27.190,00	-11.292.139,57
8. Bauvorbereitungskosten	14.755,67	126.637,20	0,00	-62.718,88
9. Geleistete Anzahlungen	1.692.595,36	4.267.855,00	0,00	0,00
	191.692.709,73	11.257.142,12	80.698,66	0,00
Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00	0,00
	1.500,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	191.692.709,73	11.257.911,12	80.698,66	0,00

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	ingesamt EUR	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr/EUR	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre/EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.534.919,25 (45.286.705,45)	2.542.695,85 (2.326.522,15)	4.871.386,76 (4.063.840,65)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.980.546,19 (19.750.865,72)	473.645,56 (544.493,97)	1.991.467,91 (2.297.212,47)
Erhaltene Anzahlungen	3.767.716,91 (3.178.733,18)	3.767.716,91 (3.178.733,18)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	71.278,09 (63.558,74)	71.278,09 (63.558,74)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.064.077,02 (1.016.420,22)	998.379,15 (978.322,35)	65.697,87 (38.097,87)
Sonstige Verbindlichkeiten	97.330,55 (98.966,82)	59.963,45 (60.342,74)	37.367,10 (38.624,08)
	75.515.868,01 (69.395.250,13)	7.913.679,01 (7.151.973,13)	6.965.919,64 (6.437.775,07)

Kosten 31.12.2017 EUR	Abschreibung					Buchwert
	Abschreibungen 01.01.2017 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchung EUR	Abschreibungen 31.12.2017 EUR	Buchwert am 31.12.2017 EUR
386.152,11	357.655,46	12.548,54	0,00	0,00	370.204,00	15.948,11
193.132.783,67	79.075.958,89	3.398.219,49	54.591,75	-1.085,09	82.419.586,63	110.711.026,86
2.357.158,83	2.098.569,19	12.504,05	0,00	0,00	2.111.073,24	246.085,59
8.581,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.581,02
6.442,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.442,28
101.087,71	46.917,61	2.898,96	0,00	1.085,09	50.901,66	52.356,23
1.091.861,33	915.428,18	53.582,71	0,00	0,00	969.010,89	122.850,44
132.114,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	132.114,00
78.673,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78.673,99
5.960.450,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.960.450,36
202.869.153,19	82.136.873,87	3.467.205,21	54.591,75	0,00	85.550.572,42	117.318.580,77
1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00
1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00
203.256.805,30	82.494.529,33	3.479.753,75	54.591,75	0,00	85.920.776,42	117.336.028,88

davon Restlaufzeit über 5 Jahre/EUR	gesichert	Sicherung EUR
43.120.836,64 (38.896.342,65)	50.534.919,25 (45.286.705,45)	GPR
17.515.432,72 (16.909.159,28)	19.980.546,19 (19.750.865,72)	GPR
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
60.636.269,36 (55.805.501,93)	70.515.465,44 (65.037.571,17)	

GPR = Grundpfandrechte
(Vorjahr)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die unter den Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung wurden soweit sie die Zuführung zur Pensionsrückstellung betreffen, um den nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil gekürzt.

Im Geschäftsjahr 2017 sind in den „Zinsen und ähnlichen Aufwendungen“ 80.045,00 EUR aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung enthalten.

❖ D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
a) Verbindlichkeiten aus sonstiger persönlicher Haftung	1.500,00	1.500,00

2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen:

- aus einem Erbbaurecht (Laufzeit bis 2065) jährlich rd. EUR 2.800,00.
- aus einem Leasingvertrag (Laufzeit bis 2020) jährlich rd. EUR 11.050,00.
- aus der Auftragserteilung für 2017 für den Neubau Laatzen, Gutenbergstraße und den Anbau NP-Markt Hannover, Berckhusenstraße in Höhe von rd. 4.675.000,00 EUR.

3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

4. Vorgänge von besonderer Bedeutung am Ende des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

5. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2017 beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufm. Mitarbeiter	19	3
Techn. Mitarbeiter	5	0
Servicekarte		
Instandhaltung	3	1
Gesamt	27	4

Außerdem wurden 3 Auszubildende beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	
Anfang 2017	7.021
Zugang 2017	377
Abgang 2017	296
Ende 2017	7.102

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 973.604,95 EUR erhöht.

Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht lt. § 19 Satzung nicht.

7. Verteilung des Jahresüberschusses

Jahresüberschuss 31.12.2017	4.161.793,13 EUR
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	61.913,11 EUR
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	500.000,00 EUR
	3.723.706,24 EUR
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	3.223.706,24 EUR
Bilanzgewinn (für die Dividendenausschüttung gerundet)	500.000,00 EUR

8. Zuständiger Prüfungsverband

ist der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Leibnizufer 19, 30169 Hannover.

9. Mitglieder des Vorstandes

Christian Petersohn,
Dipl.-Kaufmann, Vorsitzender

Achim Böslers, Dipl.-Ingenieur

Wolfgang Sievers, Dipl.-Finanzwirt
(bis 10.01.2018)

Birgit Ballweg, Chemisch-techn. Assistentin
(ab 10.01.2018)

10. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Eckart Galas, Vorsitzender, Dipl.-Ökonom
Volker Deiters, Stellvertreter, Betriebswirt i. R.
Birgit Ballweg, Chemisch-technische Assistentin
(bis 10.01.2018)

Regina Fiedel, Industriekauffrau

Martin Napp, Betriebstechniker

Martin Niegel, Beamter (ab 06.06.2017)

Martina Pabst, Einzelhandelskauffrau

Norbert Puschky, Technischer Angestellter

Wolfgang Schmiedel, Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Kay Stühmann, Verwaltungsbeamter

11. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.

12. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

Hannover, 29.03.2018

Wohnungsgenossenschaft
Kleefeld-Buchholz

Petersohn

Böslers

Ballweg

❖ Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG, Hannover,

für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwie-

gend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hannover, den 29.03.2018

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.



SCHMIDT
vereidigter
Buchprüfer

CAMMANN
vereidigter
Buchprüfer

❖ Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz zum Geschäftsjahr 2017

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft hat auch im Berichtsjahr 2017 seine ihm nach Satzung und Gesetz obliegenden Aufgaben wahrgenommen. In den fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde der Aufsichtsrat sehr umfassend über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft mündlich und mit schriftlichen Vorlagen unterrichtet. Alle Fragen des Aufsichtsrates, beispielsweise zur Vermietungssituation, zum Fortschritt aktueller Bautätigkeiten und zu den Erhaltungsinvestitionen im Bestand sowie deren Finanzierungen, wurden jederzeit vollumfänglich beantwortet. Neben der Kontrolle der Geschäftsführung ist dem Aufsichtsrat auch die Beratung und Unterstützung des Vorstandes ein großes Anliegen. Wichtige strategische Fragen wurden lange vor der förmlichen Entscheidung gemeinsam besprochen und stets im Konsens beschlossen. Zwischen den Sitzungen stand der Aufsichtsratsvorsitzende mit dem Vorstandsvorsitzenden in ständigem Kontakt, um aktuelle Informationen auszutauschen und die Beratungen in den gemeinsamen Sitzungen vorzubereiten.

In den vier Sitzungen des Aufsichtsrats ohne Vorstandsbeteiligung haben die Vorsitzenden der Fachausschüsse über ihre jeweiligen Prüffelder im Gremium informiert. Zudem gab es Gelegenheit, die Vorstandsberichte auszuwerten und Personalangelegenheiten zu beraten. So bestand im Berichtsjahr die Aufgabe, eine Nachfolgeregelung bei der Besetzung des ehrenamtlich tätigen Vorstandes zu treffen. Nach Erreichen seines 70. Lebensjahrs schied unser Vorstandsmitglied Wolfgang Sievers mit Ablauf seiner fünfjährigen Bestellzeit im Januar 2018 aus. Herr Sievers war vor seiner Bestellung in den Vorstand zwei Jahre Mitglied in der Vertreterversammlung und

danach vierzehn Jahre Mitglied des Aufsichtsrates. Zu seiner Nachfolgerin wurde das Aufsichtsratsmitglied Birgit Ballweg gewählt, deren Platz im Aufsichtsrat in der Vertreterversammlung 2018 nachzubesetzen sein wird.

Das Jahr 2017 war wie in den Vorjahren besonders geprägt von den Aktivitäten der Genossenschaft im Wohnungsneubau. Das bereits im Jahr 2013 aufgelegte Neubauprogramm SüdSüdWest im Stadtteil Hannover-Misburg wurde planmäßig im Spätsommer 2017 mit weiteren 34 fertiggestellten Wohnungen abgeschlossen, so dass dort nun 113 moderne Wohnungen in hochwertiger Ausstattung für unsere Mitglieder zur Verfügung stehen. Ebenfalls im Stadtteil Misburg im Kurt-Schumacher-Ring wurden in 2017 zehn neue Wohnungen im Niedrigenergiestandard KfW 55 errichtet. Unser Wohnungsbestand hat sich damit auf 4.239 Einheiten vergrößert. Schließlich hat die Genossenschaft in Umsetzung ihres Beschlusses aus dem Jahr 2015, ihren Investitionsradius auf das Umland der Region zu erweitern, im Geschäftsjahr weitere 4.267,9 TEUR in den Kauf von 46 Wohnungen in zwei sechsstöckigen Stadthäusern im Gutenberg-Quartier in Laatzen investiert. Diese Wohnungen werden im Sommer 2018 an ihre Erstbezieher übergeben. Alle Wohnungen konnten zu vergleichsweise sehr günstigen Mieten angeboten und lange vor ihrer Fertigstellung vermietet werden. Der Bauausschuss des Aufsichtsrats hat den Projektfortschritt auf den Baustellen stichprobenhaft überwacht. Es gab keinerlei Anlass für Beanstandungen, vielmehr konnten wir uns davon überzeugen, dass die Zeit- und Kostenpläne uneingeschränkt eingehalten wurden. Angesichts anhaltend großer Nachfrage nach Wohnraum in der Region Hannover und zugleich historisch niedriger Zinsen wird die

Genossenschaft auch weiterhin ihr Immobilienportfolio ergänzen und den Wachstumskurs in der Landeshauptstadt sowie in strategisch interessanten Kommunen des Umlands von Hannover durch Neubau fortsetzen.

Eine moderne, sichere und sozial verantwortungsbewusste Wohnraumversorgung unserer Mitglieder erfordert natürlich auch fortlaufende und nachhaltige Investitionen in die Bestände. Für unsere Genossenschaft bedeutet dies, dass neben der Schaffung neuen Wohnraums auch die Bestandsobjekte, die zum Aushängeschild der Genossenschaft zählen, immer im Fokus unserer Investitionspolitik stehen.

Hierzu zählen die wertsteigernden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wie beispielsweise die energetische Fassadensanierung, die Erneuerung von Aufzugsanlagen, der weitere Balkonanbau sowie die zahlreichen Einzelwohnungsmodernisierungen, die nach langer Nutzungsdauer bei Mieterwechseln durchgeführt werden. Insgesamt wurden 9.365,2 TEUR für Modernisierung und Instandhaltung eingesetzt, so dass der Vorjahreswert sowohl in absoluter Höhe als auch bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche noch einmal übertroffen wurde.

Unsere Genossenschaft hat im Berichtsjahr 2017 einen Jahresüberschuss erzielt, der auf dem Niveau des Rekordergebnisses aus dem Vorjahr liegt. Das Jahresergebnis 2017 beträgt 4.161,8 TEUR. Grundlage dieses hervorragenden Ergebnisses sind die gestiegenen Erlöse aus der Hausbewirtschaftung,

die infolge zusätzlicher Mieteinnahmen aus den Neubauwohnungen sowie moderaten Mietanpassungen nach Mieterwechseln bzw. nach Wohnungsmodernisierungen um 313,3 TEUR auf 24.537,3 TEUR gesteigert werden konnten. Zum Jahresende 2017 betrug die Leerstandsquote 0,6 % und ist damit abermals geringer als im Vorjahr.

Mit der Zuweisung eines großen Teils des Jahresüberschusses in die Rücklagen und Dank der Zeichnung neuer Geschäftsanteile durch unsere Mitglieder können wir das bilanzielle Eigenkapital auf 49.636,6 TEUR steigern. Die Eigenkapitalquote steigt von 38,4 % auf nunmehr 38,8 %. Dies ist deshalb besonders bemerkenswert, weil sich die Bilanzsumme um 9,4 % auf 127.858,9 TEUR vergrößert hat.

Empfehlung des Aufsichtsrates an die Vertreterversammlung am 05. Juni 2018

Der vom Vorstand vorgelegte und den Prüfern des Verbandes der Wohnungswirtschaft vdw Niedersachsen-Bremen testierte Jahresabschluss wurde vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates in seiner Sitzung am 26. April 2018 eingehend beraten und geprüft.

Der Aufsichtsrat empfiehlt den Vertreter/innen die Genehmigung des Jahresabschlusses sowie die Annahme der Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat.

Unsere Genossenschaft konnte in 2017 einen Jahresüberschuss in Höhe von 4.161.793,13 € realisieren. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 61.913,11 € verbleibt nach Einstellung von 3.723.706,24 € in die Ergebnisrücklagen ein Bilanzgewinn von 500.000,00 €. Vorstand und Aufsichtsrat sind gemeinsam zu der Auffassung gelangt, auch in diesem Jahr diesen Bilanzgewinn für eine Ausschüttung an die Mitglieder zu verwenden.

Wir schlagen den Vertreter/innen vor:

- Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2017 und
- Vortrag des nach der Ausschüttung verbleibenden Betrages auf neue Rechnung

Der Aufsichtsrat empfiehlt, der Entlastung des Vorstandes für das zurückliegende Geschäftsjahr 2017 zuzustimmen. Er beantragt auch für sich Entlastung für diesen Zeitraum.

Hannover, im Mai 2018

Dr. Eckart Galas
Vorsitzender des Aufsichtsrates

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT KLEEFELD-BUCHHOLZ EG, HANNOVER